

CHECK LIST – PÓS CONTEMPLAÇÃO IMOBILIÁRIO

A liberação do crédito está condicionada à apresentação dos documentos listados abaixo.

Consoiciado Pessoa Física:

- Ficha Cadastral atualizada, preenchida, datada e assinada;
- Proposta de adesão ou recusa ao seguro de Vida em Grupo;
 - Em caso de adesão, apresentar Declaração Pessoal de Saúde - DPS.
- Cópia legível do RG e CPF - inclusive do cônjuge, se for o caso;
- Cópia legível do comprovante de residência¹ atual (últimos 60 dias);
- Cópia simples da certidão de Registro Civil²;
- Cópia do comprovante de renda³ atualizado;
- Procuração e cópia autenticada dos documentos pessoais do procurador, inclusive certidão de registro civil, se for o caso.

¹ São aceitos como comprovantes de residência:

- Contas de Água, Energia, Telefone fixo, TV por assinatura, Correspondência Bancária, Fatura de Cartão de Crédito, Fatura de Condomínio, Gás, IPTU do ano de exercício e Extrato do FGTS.

² São certidões de registro civil:

Solteiros: Certidão de Nascimento e Declaração Negativa ou Positiva de União Estável, assinada por ambos os conviventes e com firma reconhecida.

Casados: Certidão de Casamento

- Para casamentos realizados sob o Regime de Separação de Bens, enviar cópia da Escritura de Pacto Antenupcial, acompanhada da Certidão do seu registro, feito junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, exceto aqueles casamentos realizados neste Regime, por força de Lei.
- Para os casamentos realizados sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens até o dia 26/12/1977 e sob o Regime de Comunhão Universal de Bens após 26/12/1977, enviar cópia da Escritura de Pacto Antenupcial, acompanhada da Certidão do seu registro, feito junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.
- Para os casamentos realizados no exterior, apresentar certidão de casamento acompanhada de sua tradução feita por tradutor juramentado.

Viúvos: Certidão de Casamento com anotação do óbito do cônjuge e Declaração Negativa ou Positiva de União Estável, assinada por ambos os conviventes e com firma reconhecida.

Divorciado ou Separado Judicialmente: Certidão de Casamento com averbação do divórcio ou da separação judicial e Declaração Negativa ou Positiva de União Estável, assinada por ambos os conviventes e com firma reconhecida.

União Estável: Certidão de Nascimento ou Casamento com anotação do óbito do cônjuge ou com averbação do divórcio ou da separação judicial (conforme o caso) e Declaração Positiva de União Estável, assinada por ambos os conviventes e com firma reconhecida.

³São aceitos como comprovantes de renda Pessoa Física:

Assalariado

- Cópia da carteira de trabalho (obrigatório) enviar cópia das páginas: foto, qualificação civil, contrato de trabalho e última alteração salarial;
- Holerite de pagamento (dos últimos 3 meses) datado e assinado; **ou**
- Cópia da declaração de Imposto de Renda, com recibo entrega na Receita Federal.

Observações

- Consorciado deverá comprovar tempo de registro mínimo de 12 (doze) meses.

Aposentado

- Cópia do cartão de recebimento do benefício (obrigatório);
- Cópia do extrato bancário dos últimos 6 (seis) meses; **ou**
- Cópia da declaração de Imposto de Renda, com recibo entrega na Receita Federal.

Observações

- Consorciado com idade acima de 65 anos será necessária apresentação de fiador/avalista.

Profissionais Liberais

- Cópia autenticada da carteira funcional (ex. OAB, CRM, CRO, etc.) – (obrigatório); **e**
- Cópia da declaração atual de Imposto de Renda, com recibo entrega na Receita Federal; **ou**
- Cópia do extrato bancário dos últimos 6 (seis) meses.

Observações

- Deverá comprovar tempo de exercício da profissão superior ou igual a 12 (doze) meses.

Autônomos

- Cópia da declaração de Imposto de Renda, com recibo entrega na Receita Federal; **ou**
- Cópia do Contrato de Prestação de Serviços (com reconhecimento de firma do contratante e contratado) **e** Cópia do extrato bancário dos últimos 6 (seis) meses; **ou**
- Declaração da empresa em que presta serviços em papel timbrado, com CNPJ e firma reconhecida da assinatura do representante legal (necessário comprovar a atribuição do representante legal, ex. contrato social); **e** Cópia do extrato bancário dos últimos 6 (seis) meses.

Observações

- Prestador de serviços para Pessoa Física deverá apresentar o contrato;
- Prestador de serviço para Pessoa Jurídica deverá apresentar a declaração;
- Consorciado deverá comprovar tempo de atividade superior ou igual a 12 (doze) meses.

Locador de Imóveis

- Cópia do IPTU pago do ano corrente em nome do Consorciado (obrigatório);
- Cópia do Contrato de locação (obrigatório), e com reconhecimento de firma do locador e locatário);
- Cópia do extrato bancário dos últimos 06 (seis) meses; **ou**
- Cópia da declaração de Imposto de Renda, com recibo entrega na Receita Federal.

Observações

- O imóvel /IPTU deve estar em nome do próprio locador.

Produtor Rural

- Cadastro de Produtor Rural (obrigatório);
 - Pode ser consultado em <http://www.sintegra.gov.br/>
- Cópia da declaração atual de Imposto de Renda, com recibo de entrega na Receita Federal, **ou**;
- Nota Fiscal de Produtor Rural de venda do produto dos últimos 12 (doze) meses – quando for produção anual; **ou**
- Nota Fiscal de Produtor Rural de venda dos últimos 03 meses – quando for produção mensal; **ou**
- Cópia do extrato bancário dos últimos 6 (seis) meses.

Sócio ou acionista

- Cópia do contrato Social e sua última alteração – (obrigatório);
- Relação de faturamento mensal dos 12 (doze) últimos meses, com assinatura do contador com o nº do CRC bem como do representante legal, e reconhecimento de firma das assinaturas;
- Cópia do extrato bancário dos últimos 6 (seis) meses (da pessoa física) **ou**;
- Cópia da declaração atual de Imposto de Renda, com recibo entrega na Receita Federal, **ou**;
- 3 últimos Pró-labore, datados e assinados.

Observações

- O consorciado deverá estar ativo na empresa; e
- Deverá comprovar vínculo na sociedade por período superior ou igual a 12 (doze) meses.

Microempreendedor Individual

- Certificado de MEI (MEI);
 - Pode ser consultado em:
<http://www.portaldoempreendedor.gov.br/temas/ja-sou/servicos/emitir-certificado-cnpj-ccmei/certificado-cnpj>
- Declaração do Simples Nacional (SIMEI);
 - Pode ser consultado em:
<https://www8.receita.fazenda.gov.br/SimplesNacional/controleAcesso/Autentica.aspx?id=16>

Extrato de faturamento com os rendimentos dos últimos 12 (doze) meses da empresa, com assinatura do representante.

Observações

- A empresa deverá ter no mínimo 01 (um) ano de atividade;
- Renda: A parcela mensal poderá comprometer até, **no máximo**, 30% da renda líquida ou a soma das prestações, quando o CONSORCIADO for titular de mais de uma cota na ADMINISTRADORA.

Consociado Pessoa Jurídica:

- Ficha Cadastral atualizada, preenchida, datada e assinada Pessoa Jurídica;
- Ficha Cadastral atualizada, preenchida, datada e assinada Pessoa Física do (s) sócio (s) administrador (es) e cônjuge, se for o caso;
- Proposta de adesão ou recusa ao seguro de vida em grupo e DPS (Declaração Pessoal de Saúde) devidamente preenchida, datada e assinada;
- Procuração com prazo de validade, se for o caso;
- Cópia legível do RG e CPF de todos os sócios;
- Cópia legível do RG e CPF (cônjuges) e cópia simples da certidão de casamento, se for o caso;
- Cópia do comprovante de endereço dos sócios (com emissão máxima de 60 dias);
- Relação de faturamento líquido mensal dos 12 (doze) últimos meses, com assinatura do contador com o nº do CRC bem como do representante legal. (com firma reconhecida do contador);
- Contrato social e última alteração (LTDA); **ou** Ato constitutivo (EIRELI); **ou** Requerimento de empresário (EI); **ou** Certificado de MEI (MEI); **ou** Estatuto e Atas (S.A) – De acordo com a natureza jurídica da empresa.

Observações

- A empresa deverá ter no mínimo 01 (um) ano de atividade.

Comprovação de Renda/Faturamento:

- Declaração do Simples Nacional (DEFIS e PGDAS) – Se optante pelo Simples; ou
- ECF (Páginas referente Recibo de entrega, DRE e Balanço Patrimonial) se optante pelo Lucro Presumido;
- ECF (Páginas referente Recibo de entrega, DRE e Balanço Patrimonial) e Cópia do Balancete acumulado do ano corrente – Se optante pelo Lucro real.

Observações

- Renda: A parcela mensal poderá comprometer até, no máximo, 10% do faturamento ou a soma das prestações, quando o CONSORCIADO for titular de mais de uma cota na ADMINISTRADORA.

DOCUMENTOS E CERTIDÕES SOLICITADOS PARA ANÁLISE JURÍDICA E FORMALIZAÇÃO DE CONTRATO

DOCUMENTOS A SEREM APRESENTADOS – DO IMÓVEL

- Matrícula do Imóvel atualizada, com Certidão Negativa de Ônus, Ações Reais, Pessoais e Reipersecutórias;
- Cópia simples do carnê do Imposto Territorial Predial Urbano – IPTU (folha contendo os dados do imóvel), do ano vigente;
- Certidão Negativa de Débitos Municipais; (pode ser solicitada na Prefeitura Municipal ou pela Internet se for o caso);
- Quando se tratar de imóvel localizado em condomínio, apresentar Declaração Negativa de Débitos Condominiais, assinada pelo síndico e com firma reconhecida, com cópia da sua Ata de Eleição, devidamente registrada;
 - Quando se tratar de imóvel rural, apresentar também:
- CAR – Cadastro Ambiental Rural;
- CND – Certidão Negativa de Débitos Ambientais do Instituto Ambiental do estado de localização do imóvel;
- CND/ITR – Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural;
- CCIR – Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (atualizado e sem débitos).

Observações

- A garantia deverá suprir em 100% o saldo devedor; (tratando-se de construção, considera-se o valor do terreno somado ao valor da obra finalizada);
- Entre o valor de compra (do imóvel) e o valor avaliado, paga-se sempre o menor valor;
- Em casos de construção, é possível liberar até 30% do crédito após o registro do contrato (instituição da alienação fiduciária) e haverá a retenção de 10% mediante a averbação da obra junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis. O restante do crédito será liberado por meio de reembolso, de acordo com a execução da obra e conforme vistoria de empresa credenciada.

Certidões do Consorciado Pessoa Física (do domicílio do imóvel e do domicílio pessoal):

- Certidão de Registro Civil atualizada; (deve ser solicitada no Cartório de Registro Civil);
- Certidão da Justiça Federal (Cível e Criminal);
- Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais e Dívida Ativa da União;
- Certidão Negativa de Ações Trabalhistas – CNAT;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;
- Certidão dos Distribuidores Cíveis e Executivos Fiscais da comarca de domicílio do (s) vendedor (es) e da comarca do imóvel. (Pode ser emitida no Cartório do Distribuidor do Fórum do Município).

Certidões do Consorciado Pessoa Jurídica (do domicílio do imóvel e do domicílio da sede da empresa):

- Certidão Simplificada Atualizada da Junta Comercial;
- Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;
- Certidão de Regularidade de Situação do FGTS – CRF;
- Certidão da Justiça Federal (Cível e criminal);
- Certidão Negativa de Ações Trabalhistas – CNAT;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;
- Certidão dos Distribuidores Cíveis e Executivos fiscais da comarca de domicílio e da comarca do imóvel; (solicitar no Cartório do Distribuidor do Fórum);
- Certidão Explicativa dos processos, caso alguma certidão acima tenha saído positiva.

Documentos e certidões do Vendedor Pessoa Física (do domicílio do imóvel e do domicílio pessoal):

- Cópia legível do RG e CPF;
- Cópia legível do comprovante de residência atual (últimos 60 dias);
- Certidão de Registro Civil atualizada; (solicitar em Cartório de Registro Civil);
- Certidão dos Distribuidores Cíveis e Executivos Fiscais da comarca de domicílio do (s) vendedor (es) e da comarca do imóvel; (solicitar no Cartório do Distribuidor do Fórum);
- Certidão da Justiça Federal (Cível e criminal) do Estado da comarca de domicílio do (s) vendedor (es) e da comarca do imóvel;
- Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e Dívida Ativa da União;
- Certidão Negativa de Ações Trabalhistas – CNAT;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;
- Certidão Negativa de Débitos Estaduais;
- Certidão Negativa de Débitos Municipais;
- Certidão Explicativa dos processos, caso alguma certidão acima tenha saído positiva.

Documentos e Certidões do Vendedor Pessoa Jurídica (do domicílio do imóvel e do domicílio da sede da empresa):

- Cópia do Contrato Social/Estatuto Social e alterações posteriores, devidamente registradas no órgão competente;
- Certidão Simplificada atualizada da Junta Comercial;
- Certidão dos Distribuidores Cíveis e Executivos Fiscais da comarca de domicílio do (s) vendedor (es) e da comarca do imóvel;
- Certidão da Justiça Federal (Cível e criminal) do Estado da comarca de domicílio do (s) vendedor (es) e da comarca do imóvel;
- Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e Dívida Ativa da União;
- Certidão de Regularidade de Situação do FGTS – CRF;
- Certidão Negativa de Ações Trabalhistas – CNAT;

- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;
- Certidão Negativa de Débitos Estaduais;
- Certidão Negativa de Débitos Municipais;
- Certidão Explicativa dos processos, caso alguma certidão acima tenha saído positiva.

QUANDO SE TRATAR DE OPERAÇÃO COM USO DO FGTS, TANTO O IMÓVEL QUANTO O CONSORCIADO DEVEM SE ENQUADRAR NAS NORMAS VIGENTES DO FUNDO.

- A utilização dos recursos do FGTS se sujeita às condições estabelecidas pela Caixa Econômica Federal através da Circular nº 249 de 15/05/2002 – Manual do FGTS.
- É de inteira **responsabilidade do CONSORCIADO** verificar o seu enquadramento nas normas da Caixa Econômica Federal, bem como o procedimento para a operação deste processo, o que pode ser feito em qualquer agência da Caixa Econômica Federal ou pelo site:
<http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/Paginas/utilizacao-fgts.aspx>
- As operações de utilização do FGTS na aquisição da moradia do trabalhador (oferta de lance de FGTS ou utilização do FGTS para complementação do valor do imóvel) deverão ser intermediadas por Agente Financeiro do SFH ou Interveniente Liberadora.
- A Administradora de Consórcio Unicoob Ltda possui convênio com a Interveniente Liberadora Cobansa Companhia Hipotecária
 - Poderá ser contatada através do site: <http://www.cobansa.com/index.php>

QUANDO SE TRATAR DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL FINANCIADO EM NOME DO VENDEDOR, ALÉM DOS DOCUMENTOS E CERTIDÕES SOLICITADOS ACIMA, DEVEM SER APRESENTADOS OS SEGUINTE DOCUMENTOS ADICIONAIS:

- Carta informando o saldo devedor e sua validade, para efeitos de quitação;
- Cópia do Contrato de Financiamento;
- Nome, telefone e e-mail da Instituição Financeira;
- Cópia simples da procuração e qualificação dos representantes legais da Instituição, que comparecerão assinando o contrato na qualidade de Interveniente Quitante;
- Declaração de Quebra de Sigilo Bancário, para os casos de processos de interveniente quitante, com saldo de financiamento ativo do proprietário atual.

QUANDO SE TRATAR DE QUITAÇÃO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DE MESMA TITULARIDADE DO CONSORCIADO, ALÉM DOS DOCUMENTOS E CERTIDÕES SOLICITADOS ACIMA, DEVEM SER APRESENTADOS OS SEGUINTE DOCUMENTOS ADICIONAIS:

- Cópia do contrato de financiamento/escritura em nome do (s) consorciado (s), devidamente registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente;
- Carta informando o saldo devedor e sua validade, para efeitos de quitação;
- Nome, telefone e e-mail da Instituição Financeira;
- Cópia simples da procuração e qualificação dos representantes legais da Instituição, que comparecerão assinando o contrato na qualidade de Interveniante quitante;
- Declaração de Quebra de Sigilo Bancário, para os casos de processos de interveniente quitante, com saldo de financiamento ativo do proprietário atual.

QUANDO SE TRATAR DE CONSTRUÇÃO OU REFORMA DE IMÓVEL URBANO, ALÉM DOS DOCUMENTOS E CERTIDÕES SOLICITADOS ACIMA, DEVEM SER APRESENTADOS OS SEGUINTE DOCUMENTOS ADICIONAIS:

- Todos os documentos inerentes ao imóvel, no item “certidões do imóvel”;
- Planta (projeto) do imóvel devidamente aprovada pelos Poderes Públicos;
- Uma via da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART da execução da obra;
- Alvará de Construção;
- Memorial Descritivo;
- Cronograma físico-financeiro da obra, devidamente assinado pelo Engenheiro responsável;
- Todas as certidões solicitadas para o vendedor, no item “aquisição de imóvel urbano”, porém em nome do consorciado e cônjuge, se for o caso.

Observações

- Para construção e reforma, é necessário contratar um engenheiro para elaborar o projeto e o cronograma físico-financeiro da obra;
- O valor liberado do crédito para reforma é limitado a 50% do valor da avaliação do imóvel.

Orientações importantes

- a) No caso da compra e venda estar sendo realizada com menos de 2 anos da última operação, serão solicitados todos os documentos e certidões dos vendedores antecessores;
- b) Em caso de matrículas abertas em período inferior a 2 (dois) anos, poderá ser solicitada matrícula anterior ou certidão vintenária;
 - Para Fiador, Cônjuge e/ou Coobrigado: **Respeitar os mesmos critérios do CONSORCIADO.**